

Bergisch Gladbach – Paffrath

# BIETEVERFAHREN! Ruhiges Wohnen in Stadtnähe - Baugrundstück in gefragter Lage!

VP azonosító: 25066029



VÉTELÁR: 349.000 EUR • FÖLDTERÜLET: 512 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25066029 - 51469 Bergisch Gladbach – Paffrath

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25066029 - 51469 Bergisch Gladbach – Paffrath

## Áttekintés

|              |          |                 |                                                                                       |
|--------------|----------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| VP azonosító | 25066029 | Vételár         | 349.000 EUR                                                                           |
|              |          | Objektum típusa | Telek                                                                                 |
|              |          | Jutalék         | Käuferprovision<br>beträgt 5,95 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |

VP azonosító: 25066029 - 51469 Bergisch Gladbach – Paffrath

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25066029 - 51469 Bergisch Gladbach – Paffrath**

## Az elso benyomás

Inmitten einer ruhigen Wohnstraße im beliebten Bergisch Gladbacher Stadtteil Paffrath erwartet Sie dieses familienfreundliche Baugrundstück mit ca. 512 m<sup>2</sup> Fläche – ein idealer Ort, um den Traum vom eigenen Zuhause Wirklichkeit werden zu lassen. Die gewachsene Nachbarschaft mit gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern bietet nicht nur ein harmonisches Wohnumfeld, sondern auch die Sicherheit und Geborgenheit, die Familien sich wünschen.

Das Grundstück liegt in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) und darf gemäß Bebauungsplan-Nr. 1494 eingeschossig bebaut werden – ideal für ein großzügiges Einfamilienhaus mit familiengerechtem Grundriss und möglichem Ausbau des Dachgeschosses.

Bezogen auf das durch den B-Plan festgelegte Baufenster von 10 x 12 m ergibt sich eine bebaubare Fläche im Erdgeschoss von ca. 120 m<sup>2</sup>; Je nach Dachkonstruktion kann im Dachgeschoss ebenfalls eine komfortable Fläche generiert werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Somit ist ausreichend Platz für ein durchdachtes Raumkonzept mit viel Licht, Leben und Freiraum. Mit einer sofortigen Bebaubarkeit ohne Abrissverpflichtung können Ihre Pläne zügig in die Realität umgesetzt werden.

Dieses Grundstück bietet Ihnen die perfekte Kombination aus guter Infrastruktur, hoher Wohnqualität und der Chance, ein Zuhause ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten – für heute und die Zukunft Ihrer Familie.

### BIETERVERFAHREN:

Dieses Grundstück wird durch die Firma VON POLL IMMOBILIEN - Geschäftsstelle Bergisch Gladbach - im Bieterverfahren zum Kauf angeboten. Bei diesem Verfahren haben Sie die Möglichkeit, ein schriftliches Gebot für diese Immobilie nach Ihren eigenen Werteinschätzungen abzugeben. Zu beachten ist, dass der Einstiegspreis nicht automatisch der Kaufpreis ist.

Alle abgegebenen Gebote werden an den Eigentümer weitergeleitet, dieser kann dann den Kaufpreis festlegen. Sollte Ihr Gebot nicht den Erwartungen des Anbieters entsprechen, besteht für ihn keine Verpflichtung, Ihr Angebot anzunehmen, auch wenn es sich um das Höchstgebot handelt. Das angenommene Höchstgebot kann jedoch unter, aber auch über dem aktuellen Marktwert der Immobilie liegen.

**BESICHTIGUNG:**

Alle Interessenten haben die Gelegenheit, diese Immobilie ausführlich zu besichtigen. Die Besichtigungstermine finden klassisch nach Terminabsprache statt. Bevor die Besichtigung erfolgt, ist ein Objektnachweis zu unterzeichnen. Gerne übersenden wir Ihnen vorab ein Exposé des Immobilienangebotes mit weiteren Informationen.

**SCHRIFTLICHES ANGEBOT:**

Bitte reichen Sie Ihr schriftliches Angebot mit einem aussagekräftigen Bonitätsnachweis bis spätestens zum 12.09.2025 ein.

E-Mail: [claudia.flotho@von-poll.com](mailto:claudia.flotho@von-poll.com)

Anschrift: Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

**NOTARVERTRAG:**

Ein rechtswirksamer Kaufvertrag über den Erwerb einer Immobilie kommt bei einem Bieterverfahren, anders als bei einer Auktion, ausschließlich durch notarielle Beurkundung zustande.

**KÄUFERCOURTAGE:**

Zzgl. Maklerprovision in Höhe von 5,95 % (inkl. MwSt.), berechnet vom beurkundeten Kaufpreis. Die Provision ist verdient und fällig bei Abschluss des Kaufvertrages/Beurkundung.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne beratend zur Seite!

von Poll Immobilien GmbH - vertreten durch die VON POLL IMMOBILIEN Geschäftsstelle Bergisch Gladbach

Geschäftsstelleninhaberin: Flotho & von Oertzen GbR

Geschäftsstellenleiter: Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Adresse: Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: 02204 / 481280

Fax.: 02204 / 4812811

E-Mail: [bergisch.gladbach@von-poll.com](mailto:bergisch.gladbach@von-poll.com)

VP azonosító: 25066029 - 51469 Bergisch Gladbach – Paffrath

## Részletes felszereltség

- Ruhige, gefragte Lage innerhalb Paffraths
- Kein Abriss notwendig - sofort bebaubar
- Familienfreundliche Umgebung
- Attraktive Nachbarbebauung
- Bereits bis zur Grundstücksgrenze erschlossen

VP azonosító: 25066029 - 51469 Bergisch Gladbach – Paffrath

## Minden a helyszínról

Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnstraße im beliebten Stadtteil Paffrath von Bergisch Gladbach – einem Wohngebiet, das sich durch seine ausgeprägte Familienfreundlichkeit auszeichnet. Viele junge Familien haben sich hier in den letzten Jahren angesiedelt, was für ein lebendiges, kinderfreundliches Umfeld sorgt. Spielplätze, Schulen, Kindergärten sowie Sport- und Freizeitangebote sind bequem erreichbar und machen das Viertel besonders attraktiv für Familien.

Der öffentliche Nahverkehr ist gut angebunden: Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung zum S-Bahnhof Bergisch Gladbach sowie in die Kölner Innenstadt. Auch die Autobahnen A3 und A4 sind in wenigen Minuten erreichbar – ideal für Pendler und Ausflüge in die Region.

VP azonosító: 25066029 - 51469 Bergisch Gladbach – Paffrath

## További információ / adatok

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

VP azonosító: 25066029 - 51469 Bergisch Gladbach – Paffrath

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

---

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

E-Mail: [bergisch.gladbach@von-poll.com](mailto:bergisch.gladbach@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)